

## **KONSOLIDOVANÁ VÝROČNÁ SPRÁVA**

**Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť**

**ZA ROK 2017**

V Žiline, 20.11.2018

## Obsah

|                                                                              |           |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE O MATERSKEJ SPOLOČNOSTI.....</b>                        | <b>3</b>  |
| <b>1.1. Kľúčové aktivity v skratke .....</b>                                 | <b>3</b>  |
| <b>2. ŠTRUKTÚRA SKUPINY.....</b>                                             | <b>4</b>  |
| 2.1. Štruktúra Skupiny k 31. decembru 2017 .....                             | 4         |
| <b>3. INFORMÁCIA O STAVE A VÝVOJI SKUPINY .....</b>                          | <b>5</b>  |
| <b>4. INFORMÁCIE O VPLYVE ČINNOSTI SKUPINY NA ŽIVOTNÉ PROSTREDIE.....</b>    | <b>7</b>  |
| <b>5. FINANČNÁ VÝKONNOSŤ A KĹÚČOVÉ FINANČNÉ A PREVÁDZKOVÉ VÝSLEDKY .....</b> | <b>8</b>  |
| 5.1. Hospodársky výsledok .....                                              | 8         |
| 5.2. Finančná situácia: .....                                                | 10        |
| <b>6. PREDPOKLADANÝ BUDÚCI VÝVOJ ČINNOSTI SKUPINY .....</b>                  | <b>11</b> |
| <b>7. OSTATNÉ INFORMÁCIE .....</b>                                           | <b>11</b> |
| <b>8. SPRÁVA AUDÍTORA S KONSOLIDOVANOU ÚČTOVNOU ZÁVIERKOU .....</b>          | <b>12</b> |

## 1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE O MATERSKEJ SPOLOČNOSTI

**Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť**, materská spoločnosť v Skupine, je akciová spoločnosť (ďalej len „Spoločnosť“), ktorá vznikla v Slovenskej republike 19.12. 1998. Má sídlo a hlavné miesto podnikania v Žiline, na ulici Framborská 12.

Hlavnou činnosťou spoločnosti je prenájom nehnuteľností, vrátane bytového hospodárstva, nákup a predaj nehnuteľností, poskytovanie úverov z vlastných zdrojov, prenájom motorových vozidiel

Obchodné meno konsolidujúcej spoločnosti: Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť  
Sídlo: Framborská 12, 010 01 Žilina  
IČO: 36 383 511  
DIČ: 2021442115

**Štruktúra akcionárov** a ich podiel na základnom imaní spoločnosti Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť:

| AKCIONÁR               | PODIEL NA ZÁKLADNOM IMANÍ V € | HLASOVACIE PRÁVA V % |
|------------------------|-------------------------------|----------------------|
| Ing. George Trabelszie | 365 200 €                     | 100 %                |

**Hlavná činnosť Skupiny SIRS** vnútroštátna verejná autobusová doprava, prenájom nehnuteľností a nebytových priestorov, prevádzka autobusových staníc, nákupného centra, prevádzka verejných parkovacích plôch a ubytovacie služby v ubytovacích zariadeniach s prevádzkou pohostinských činností v týchto zariadeniach.

Niektoré činnosti skupiny sa riadia podmienkami licencií, ktoré jej boli udelené na základe zákona o cestnej doprave ("dopravná licencia").

### 1.1. Kľúčové aktivity v skratke

**Autobusová doprava** – Skupina má rozhodujúce postavenie pri zabezpečovaní prímestskej dopravy v Žilinskom a Trenčianskom kraji a mestskej dopravy v mestách Martin, Čadca, Kysucké Nové Mesto, Trenčín a Nové mesto nad Váhom. Vozový park v roku 2017 tvorilo 627 autobusov a priemerná veková štruktúra autobusov je 8 rokov. Dosiahnutá priemerná mzda zamestnancov zaraďuje Skupinu na popredné miesto v odmeňovaní zamestnancov vo svojej kategórii.

**Prenájom nehnuteľností**– Skupina vybuďovala a prevádzkuje Obchodné centrum MIRAGE SHOPPING CENTER v centre Žiliny. Obchodné centrum má štyri nadzemné a štyri podzemné podlažia, veľkokapacitný parkovací dom, reštauračné prevádzky, štyri kinosály s približne 500 sedadlami.

V roku 2017 získala skupina do svojho portfólia Obchodný dom Nitra.

Skupina zabezpečuje prevádzku autobusovej stanice v Trenčíne a v Žiline, prenajíma obchodné priestory

V priebehu celého roka 2017 bola starostlivosť o hlavných nájomcov z hlavných priorít. A aj preto sa v priebehu roku 2017 podarilo zachovať stabilitu príjmu z nájmu a výberu za služby poskytované na autobusových staniciach.

Od roku 2016 Skupina rozšírila svoju činnosť o hotel Diplomat v Rajeckých Tepliciach a od roku 2017 o hotel Slovakia v Žiline. Vstúpenie do hotelového sektoru bol krok, ktorý má v budúcnosti diverzifikovať podnikateľské aktivity Skupiny.

## **2. ŠTRUKTÚRA SKUPINY**

### **2.1. Štruktúra Skupiny k 31. decembru 2017**

| <b>Názov</b>                                  | <b>%<br/>vlastníctva</b> | <b>%<br/>hlasovacích<br/>práv</b> | <b>Hlavná činnosť</b>                                                                               |
|-----------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Slovenská autobusová doprava Žilina, a.s.  | 59,36                    | 59,36                             | Verejná cestná hromadná pravidelná preprava osôb                                                    |
| 2. Slovenská autobusová doprava Trenčín, a.s. | 58,46                    | 58,46                             | Verejná cestná hromadná pravidelná preprava osôb                                                    |
| 3. SIRS – Development, a.s.                   | 100                      | 100                               | Prenájom nehnuteľností a nebytových priestorov, prevádzkovanie autobusových staníc, hotelové služby |
| 4. MIRAGE SHOPPING CENTER, a.s.               | 100                      | 100                               | Prevádzka obchodného centra                                                                         |
| 5. Žilinská parkovacia spoločnosť, s.r.o.     | 49                       | 51                                | Prenájom parkovacích plôch                                                                          |
| 6. Obchodný dom Žilina s.r.o.                 | 100                      | 100                               | Prenájom nehnuteľností                                                                              |
| 7. Organizátor RIDS, a.s.                     | 100                      | 100                               | Veľkoobchodná činnosť v rozsahu voľných živností                                                    |
| 8. Letisko Žilina, a.s.                       | 83,14                    | 83,14                             | Prenájom nehnuteľností a nebytových priestorov                                                      |
| 9. SMS, s.r.o.                                | 63                       | 63                                | Veľkoobchodná činnosť v rozsahu voľných živností                                                    |
| 10. SIRS – Finance, s.r.o.                    | 59,36                    | 59,36                             | Maloobchodná činnosť v rozsahu voľných živností                                                     |
| 11. SIRS – Project, a.s.                      | 100                      | 100                               | Prenájom nehnuteľností a nebytových priestorov                                                      |
| 12. SIRS – Consulting, s.r.o.                 | 58,46                    | 58,46                             | Maloobchodná činnosť v rozsahu voľných živností                                                     |
| 13. Lotos Plus, s.r.o.                        | 100                      | 100                               | Reklamná činnosť, regionálne digitálne vysielanie                                                   |
| 14. Obchodný dom Žilina s.r.o.                | 100                      | 100                               | Prenájom nehnuteľností a nebytových priestorov                                                      |
| 15. Obchodný dom Nitra s.r.o.                 | 100                      | -                                 | Prenájom nehnuteľností a nebytových priestorov                                                      |
| 16. SIRS Akvizície, a.s.                      | 58,91                    | 100                               | Realitná činnosť, prenájom nehnuteľností                                                            |

### 3. INFORMÁCIA O STAVE A VÝVOJI SKUPINY

Kľúčovými činnosťami skupiny je prímestská a mestská verejná autobusová doprava, prenájom nehnuteľností a nebytových priestorov, prevádzka nákupného centra, prevádzka verejných parkovacích plôch, a ubytovacie služby v ubytovacích zariadeniach s prevádzkou pohostinských činností v týchto zariadeniach.

Skupina prímestskú a mestskú dopravu prevádzkuje v dcérskych spoločnostiach :  
Slovenská autobusová doprava Žilina a.s. a Slovenská autobusová doprava Trenčín a.s.

#### **Slovenská autobusová doprava Žilina a.s.**

Vykonáva prímestskú autobusovú dopravu v severnej časti Žilinského samosprávneho kraja a mestskú dopravu v mestách Martin, Čadca a Kysucké Nové Mesto a príležitostnú prepravu. Dial'ková doprava z dôvodu konkurencie železničnej dopravy sa významne redukuje. Príležitostná preprava má charakter hlavne zájazdovej dopravy sústredenej na letnú turistickú sezónu.

Budúcnosťou sú zmluvné dopravy pre významných zamestnávateľov v regióne.

výkony v dopravných činnostiach:

| Druh dopravy       | ubehnuté<br>km v tis.<br>rok 2017 | ubehnuté<br>km v tis.<br>rok 2016 | %<br>2017/<br>2016 | preprav.<br>osoby v<br>tis.rok<br>2017 | preprav.<br>osoby v<br>tis.rok<br>2016 | % 2017/<br>2016 | oskm v<br>tis. rok<br>2017 | oskm v<br>tis. rok<br>2016 | % 2017/<br>62015 |
|--------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|--------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|-----------------|----------------------------|----------------------------|------------------|
| Prímestská doprava | 14 204                            | 14 226                            | 99,85              | 15 020                                 | 15 598                                 | 96,29           | 152 770                    | 157 990                    | 96,70            |
| MHD                | 2 771                             | 2 783                             | 99,57              | 7 559                                  | 7 625                                  | 99,13           | 33 920                     | 34 239                     | 99,07            |
| Ostatná doprava    | 387                               | 404                               | 95,79              | 638                                    | 654                                    | 97,55           | 11 464                     | 12 077                     | 94,92            |
| Spolu              | 17 362                            | 17 413                            | 99,71              | 23 217                                 | 23 877                                 | 97,24           | 198 154                    | 204 306                    | 96,99            |

Dopravné výkony v prímestskej doprave majú naďalej klesajúci trend v oblasti počtu prepravených osôb. Tento pokles je spôsobený rastúcim stupňom motorizácie a nepriaznivým demografickým vývojom, ale i konkurenciou železničnej dopravy po zavedení bezplatnej dopravy. Aj pri klesajúcom počte cestujúcich dominuje naša spoločnosť v rámci Slovenska v počte prepravených osôb v prímestskej doprave. Pokles kvantity je kompenzovaný rastom kvality tejto činnosti prostredníctvom marketingových aktivít. Pozornosť je zameraná na skvalitnenie dispečerského riadenia, zlepšenie informovanosti cestujúcich, zvýšenia pohodlia a bezpečnosti autobusovej dopravy.

Využitím údajov zo systému monitorovania vozidiel sa pokračovalo v zrealizovaní jazdných časov v cestovných poriadkoch, čo sa prejavilo vo zvýšení presnosti autobusovej dopravy.

Celkovú kvalitu verejnej osobnej dopravy ovplyvňuje mnoho kritérií. Tieto kritériá reprezentujú zákazníkov a pohľad na poskytovanú službu. Existujú normy, ktorých účelom je zvýšiť úroveň kvality v prevádzke verejnej dopravy, ako aj obrátiť pozornosť na potreby a očakávania zákazníkov.

Spoločnosť SAD Žilina, a.s. už od roku 2010 vo väzbe na prijatú Európsku legislatívu EN13 816 a následne Slovenskú technickú normu STN EN 15140:2006 meria kvalitu poskytovaných služieb v stanovených štandardoch kvality.

V roku 2017 uskutočnila spoločnosť prechod na systém manažérstva kvality v zmysle požiadaviek ISO 9001:2015. Recertifikačný audit (26. – 27.10.2017) vykonala certifikačná spoločnosť ELBACERT a.s. Kremnica, ktorý potvrdil plnenie požiadaviek normy ISO 9001:2015 vrátane zavádzania inovátnych prvkov k trvalému zlepšovaniu svojich služieb.

Príslušné merania kvality poskytovanej služby sa vykonávajú počas prevádzky kombináciou kontrolnej činnosti vyškolených kontrolórov a monitorovaním technických prostriedkov kontinuálne, alebo prostredníctvom náhodného výberu.

Na konci roku vyrazilo na cesty 30 nových prímestských autobusov najvyššej ekologickej triedy EURO 6, ktoré prinášajú pre cestujúcich predovšetkým komfort a výrazne znižujú výšku produkovaných emisií.

### **Slovenská autobusová doprava Trenčín a.s.a**

Hlavný rozsah dopravnej činnosti SAD Trenčín, a.s. zabezpečuje prevažne (prostredníctvom 122 liniek) v okresoch Trenčín, Považská Bystrica, Púchov, Ilava, Nové Mesto n/Váhom, Myjava. Prostredníctvom 2 liniek v diaľkovej doprave zabezpečuje spoločnosť dopravu osôb do Chorvátska. Spoločnosť tiež zabezpečuje mestskú dopravu na území miest Trenčín a Nové Mesto n/Váhom.

Slovenská autobusová doprava Trenčín, a.s. a Trenčiansky samosprávny kraj a mesto Trenčín spolu vzájomne dlhodobo a kvalitne spolupracujú pri poskytovaní služieb – dopravných výkonov vo verejnom záujme tak, aby bola zabezpečená dopravná obslužnosť územia Trenčianskeho samosprávneho kraja a mesta Trenčín.

V lete 2017 došlo k zmene prepravného poriadku a tarify MHD v súvislosti so spustením v miestnych pomeroch územia Mesta Trenčín revolučného systému spoločnej funkcionality mestskej a prímestskej dopravy v jednotnej mestskej tarife MHD. Po polroku skúšobnej prevádzky tohto pilotného projektu zavádzania integrovaného dopravného systému je možné konštatovať, že na obsluhovanom území sa nielenže zastavil dlhodobý pokles cestujúcich, ale došlo dokonca k miernemu nárastu v prímestskej a mestskej doprave.

V lete 2017 bol spustený systém prevádzky cyklobusov. Taktiež boli s Trenčianskym samosprávnym krajom dohodnuté podmienky na postupné rozšírenie wifi v autobusoch prímestskej dopravy zo stávajúcich 10 autobusov na 105 autobusov, z čoho bolo do konca roka zrealizovaných 83 pripojení. V mestskej doprave v Trenčíne sú bezdrôtovým pripojením vybavené všetky vozidlá.

Spoločnosť po dobrých skúsenostiach s aplikáciou „Môj Bus“ uviedla do prevádzky jej nadstavbu „UBIAN – cestovanie na pár klikov“, ktorá použitím telefónu alebo tabletu pomáha cestujúcim zistiť všetko o doprave do cieľa svojej cesty.

V októbri 2017 spoločnosť obstarala a pre verejnosť sprevádzkovala 15 ks najmodernejších prímestských autobusov Iveco Crosway spĺňajúcich najvyššie štandardy ekológie a kvality cestovania. V máji 2017 bol úspešne zrealizovaný dozorný audit spoločnosťou Elbacert a.s. pre obnovenie platnosti certifikátu systému manažérstva kvality STN EN ISO 9001:2016 pre poskytované služby v oblasti verejnej cestnej pravidelnej a nepravidelnej hromadnej dopravy osôb.

### **SIRS – Development a.s.**

V súčasnej dobe prenajíma obchodné priestory o rozlohe cca 38 500 m<sup>2</sup> v budovách a cca 58 300 m<sup>2</sup> parkovacích a iných plôch.

V roku 2017 spoločnosť posilnila svoju podnikateľskú činnosť v segmente hotelových služieb a rozšírila túto oblasť okrem hotela Diplomat v Rajeckých Tepliciach o prevádzku hotela Slovakia v Žiline.

V priebehu celého roka 2017 bola starostlivosť o hlavných nájomcov a zabezpečenie ich činnosti jednou z hlavných priorít. A aj preto sa v priebehu roku 2017 podarilo zachovať stabilitu príjmu z nájmu a výberu za služby poskytované na autobusových staniciach.

Splnenie týchto cieľov dokumentuje aj zachovanie štruktúry nájomcov a zároveň k stabilnému cash flow spoločnosti. V štruktúre nájmu nedošlo k žiadnym výrazným zmenám.

#### **4. INFORMÁCIE O VPLYVE ČINNOSTI SKUPINY NA ŽIVOTNÉ PROSTREDIE**

V súčasne dobe až 95% vozidlového parku v autobusovej doprave spĺňa prísne európske predpisy Euro 3 a vyššie.

Niektoré z činností v autobusovej doprave vzhľadom na ich špecifický charakter vytvárajú potencionálne enviromentálne vplyvy na životné prostredie ako celok.

Z ekologického hľadiska ich možno rozdeliť nasledovne:

- Tvorba odpadov - nebezpečných, ostatných, komunálnych – dotknuté spoločnosti majú spracovaný program odpadového hospodárstva a majú vydaný súhlas na nakladanie s nebezpečnými odpadmi a ich zhromažďovanie v mieste vzniku miestne príslušným ObÚŽP
- Vplyv na ovzdušie - exhaláty spaľovacích motorov, kotolne, čerpace stanice na motorovú naftu-V súlade s platnými právnymi normami sa pravidelne nahlasuje na ObÚŽP množstvo škodlivých emisií produkovaných dotknutými spoločnosťami za účelom určenia poplatku za znečisťovanie ovzdušia strednými a veľkými zdrojmi znečisťovania ovzdušia.
- Ochrana vôd – riziko únikov ropných látok do podzemných a povrchových vôd a s tým spojené zhoršenie ich akosti - dotknuté spoločnosti majú vypracovaný Havarijný plán, aby predišli rizikám priemyselných havárií. Pri zaobchádzaní s nebezpečnými látkami (motorová nafta, oleje) sa vykonávajú prostredníctvom firiem na to určených pravidelné kontroly technického stavu a skúšky tesnosti a čistenie zariadení pre uskladnenie uvedených nebezpečných látok.

Z hľadiska rizík priemyselných havárií je každoročne podávané hlásenie na ObÚŽP, ktoré kvantifikuje uvedené riziká.

## 5. FINANČNÁ VÝKONNOSŤ A KĹÚČOVÉ FINANČNÉ A PREVÁDZKOVÉ VÝSLEDKY

Nižšie sledované ukazovatele vychádzajú z konsolidovaných finančných výkazov skupiny SIRS, zostavených podľa medzinárodných štandardov pre finančné výkazníctvo (IFRS) platných v Európskej únii.

### 5.1. Hospodársky výsledok

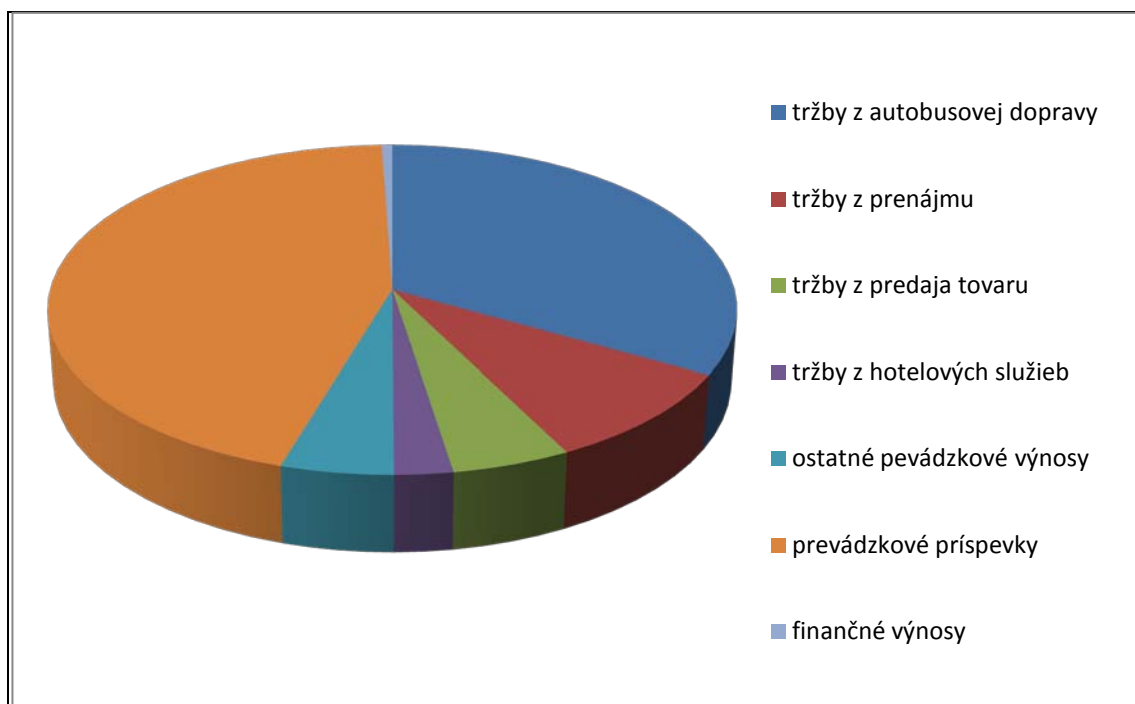
| v tis. €                     | 2017         | 2016         | zmena      |
|------------------------------|--------------|--------------|------------|
| výnosy                       | 64 466       | 59 669       | 4 797      |
| náklady                      | 61 832       | 57 673       | 4 159      |
| daň z príjmu                 | 821          | 583          | 238        |
| <b>zisk po zdanení</b>       | <b>1 813</b> | <b>1 413</b> | <b>400</b> |
| ostatný komplexný výsledok   | -21          | -1           | -20        |
| <b>komplexný zisk celkom</b> | <b>1 792</b> | <b>1 412</b> | <b>380</b> |

V roku 2017 skupina dosiahla celkové výnosy 64 466 tis. EUR, čo v sumáre predstavuje nárast o 4.797 tis. EUR oproti roku 2016. Náklady stúpili o 4.159 tis. EUR.

Štruktúra výnosov:

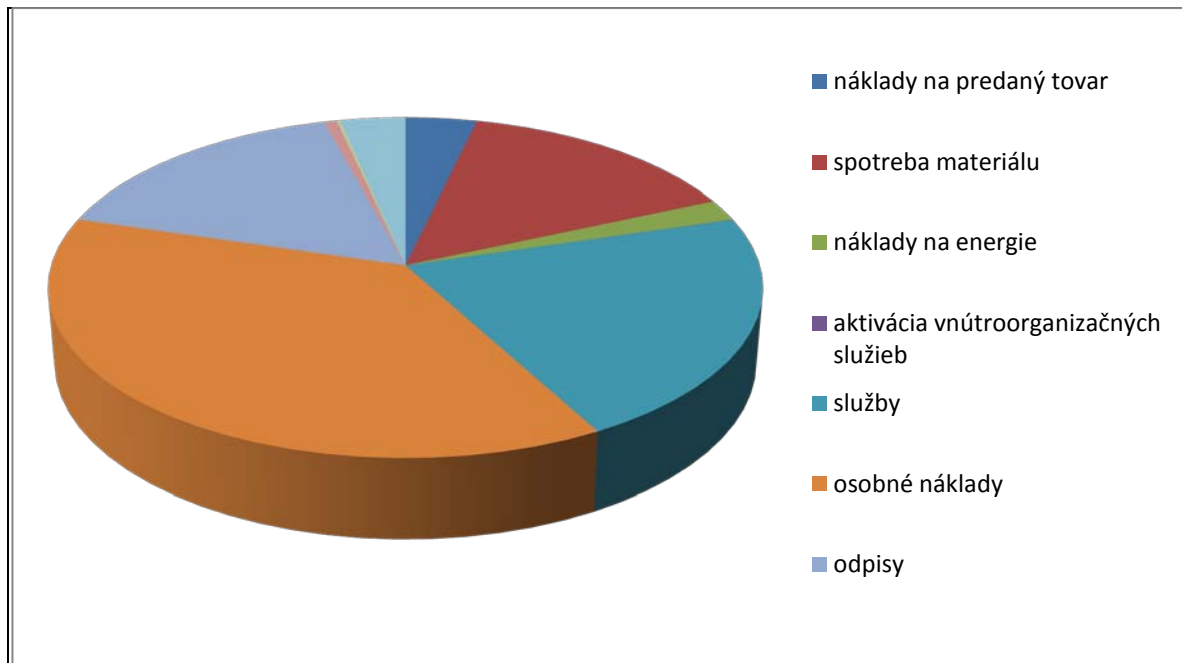
| v tis. €                    | 2017          | 2016          | zmena        |
|-----------------------------|---------------|---------------|--------------|
| tržby z autobusovej dopravy | 21 426        | 21 792        | -366         |
| tržby z prenájmu            | 5 966         | 5 623         | 343          |
| tržby z predaja tovaru      | 3 216         | 3 324         | -108         |
| tržby z hotelových služieb  | 1 580         |               | 1 580        |
| ostatné prevádzkové výnosy  | 3 044         | 3 377         | -333         |
| prevádzkové príspevky       | 28 878        | 25 179        | 3 699        |
| finančné výnosy             | 356           | 374           | -18          |
| <b>Výnosy spolu</b>         | <b>64 466</b> | <b>59 669</b> | <b>4 797</b> |

Tržby z autobusovej dopravy zaznamenali pokles o 366 tis. EUR. Na pokles tržieb z autobusovej dopravy mal vplyv nepriaznivý demografický vývoj a opatrenia v oblasti železničnej dopravy zavedením bezplatnej dopravy. Výrazný nárast prevádzkových príspevkov - náhrady preukázanej straty oproti roku 2016 v bol spôsobený hlavne rastom ceny nafty a dodržaním mzdového nárastu u zamestnancov podľa Kolektívnej zmluvy. Vzhľadom na udržanie stability a eliminácie nedostatku vodičov autobusov skupina okrem informačnej a mediálnej kampane na výhody zamestnania vodičov autobusov pristúpila aj k výchove vlastných vodičov orientovanej na získanie vodičského oprávnenia skupiny „D“ a „KKV“ v partnerskej autoškole na náklady spoločnosti ako súčasť ekonomicky oprávnených nákladov.



#### Štruktúra nákladov:

| v tis. €                              | 2017          | 2016          | zmena        |
|---------------------------------------|---------------|---------------|--------------|
| náklady na predaný tovar              | 2 268         | 2 297         | -29          |
| spotreba materiálu                    | 9 114         | 8 352         | 762          |
| náklady na energie                    | 1 238         | 968           | 270          |
| aktivácia vnútroorganizačných služieb | -13           |               |              |
| služby                                | 13 381        | 13 132        | 249          |
| osobné náklady                        | 23 228        | 20 730        | 2 498        |
| odpisy                                | 10 036        | 9 037         | 999          |
| ostatné prevádzkové náklady           | 395           | 358           | 37           |
| ostatné zisky/straty                  | 113           | 884           | -771         |
| zisk z výhodných akvizícií            | 0             | -493          | 493          |
| finančné náklady                      | 2 072         | 2 408         | -336         |
| <b>Naklady spolu</b>                  | <b>61 832</b> | <b>57 673</b> | <b>4 159</b> |



## 5.2. Finančná situácia:

### MAJETOK

| v tis. €             | 2017           | 2016           | zmena  |
|----------------------|----------------|----------------|--------|
| dlhodobý majetok     | 110 967        | 99 122         | 11 845 |
| krátkodobý majetok   | 24 343         | 28 467         | -4 124 |
| <b>MAJETOK SPOLU</b> | <b>135 310</b> | <b>127 589</b> | 7 721  |

Celková výška majetku (bilančná hodnota) medziročne narástla o 11.845 tis. €. Výrazný nárast bol z dôvodu akvizícií v roku 2017 - kúpy obchodného podielu spoločnosti Obchodný dom Nitra, s.r.o.

### Štruktúra dlhodobého majetku

| v tis. €                      | 2017           | 2016          | zmena  |
|-------------------------------|----------------|---------------|--------|
| Dlhodobý hmotný majetok       | 101 919        | 90 754        | 11 165 |
| Goodwill                      | 783            | 439           | 344    |
| Dlhodobý nehmotný majetok     | 55             | 56            | (1)    |
| Pôžičky                       | 6 640          | 5 865         | 775    |
| Odložená daňová pohľadávka    | 828            | 1 155         | (327)  |
| Ostatný dlhodobý majetok      | 742            | 853           | (111)  |
| <b>Dlhodobý majetok spolu</b> | <b>110 967</b> | <b>99 122</b> | 11 845 |

## ZAVAZKY

| v tis. €             | 2017           | 2016          | zmena        |
|----------------------|----------------|---------------|--------------|
| dlhodobé záväzky     | 49 819         | 72 305        | -22 486      |
| krátkodobé záväzky   | 54 834         | 26 163        | 28 671       |
| <b>Záväzku spolu</b> | <b>104 653</b> | <b>98 468</b> | <b>6 185</b> |

Celkové záväzky sa medziročne zvýšili o 6.185 tis. EUR najmä z dôvodu akvizície v roku 2017 - kúpy obchodného podielu spoločnosti Obchodný dom Nitra, s.r.o. a obstaraním obstaraním 45 nových moderných autobusov na splátkový predaj. Nárast záväzkov zo splátkového predaja bol z tohto dôvodu 9.846 tis. EUR, splátky za rok 2017 boli vo výške 6.405 tis. EUR.

## 6. PREDPOKLADANÝ BUDÚCI VÝVOJ ČINNOSTI SKUPINY

Všetky spoločnosti v skupine plánujú v budúcom roku pokračovať v hlavnom predmete svojho podnikania.

## 7. OSTATNÉ INFORMÁCIE

V roku 2017 nedošlo v spoločnostiach patriacich do Skupiny k začatiu konania o konkurze alebo vyrovnaní, k pozastaveniu činnosti úradným rozhodnutím alebo rozhodnutím o zrušení alebo zlúčení.

Skupina počas účtovného obdobia roku 2017 a 2016 nemala výdavky na činnosť v oblasti výskumu a vývoja, nenadobudla vlastné akcie, dočasné listy, ani vlastné obchodné podiely. Skupina nemá organizačnú zložku ani v tuzemsku ani v zahraničí.

Skupine boli v januári 2018 doručené od Mesta Trenčín Odstúpenia od kúpnych zmlúv a zmlúv o zriadení vecného bremena týkajúcich sa pozemkov a spevnených plôch nadobudnutých v rokoch 2011 a 2012. V doručených listoch Mesto Trenčín odstupuje od kúpnych zmlúv a zmlúv o zriadení vecného bremena a zároveň Spoločnosti oznámilo, že je pripravené bez zbytočného odkladu po opätovnom zápise Mesta Trenčín ako vlastníka nehnuteľnosti do katastra vrátiť Spoločnosti kúpnu cenu v plnom rozsahu. Skupina považuje odstúpenie od predmetných kúpnych zmlúv v plnom rozsahu za neplatné a neakceptuje ho. V súčasnosti prebieha súdne konanie o určenie vlastníckeho práva na Okresnom súde v Trenčíne. V prípade rozhodnutia súdu o platnosti odstúpenia od kúpnych zmlúv vznikne skupine nárok na vrátenie kúpnej ceny spolu s úrokmi obvykle požadovanými za úvery bankami. V prípade, ak mesto nebude v spore úspešné, skupina si uplatní voči mestu nárok na náhradu škody.

Skupina má v tomto projekte splouinvestora, ktorého o vzniknutej situácii informovala. V súčasnosti prebiehajú rokovania, ktorých cieľom je dohoda o ďalšom postupe. Na základe výsledkov rokovaní zvolí Skupina ďalší právny postup voči Mestu Trenčín.

Ku dátumu zostavenia konsolidovanej účtovnej závierky nebolo uzavreté rokovanie o konečnej kúpnej cene obchodného podielu v dcérskej spoločnosti Obchodný dom Nitra s.r.o. Skupina zúčtovala záväzok z kúpnej ceny v súlade s dohodou o urovnaní zo dňa 8.6.2018, ktorej platnosť je podmienená kúpou obchodného podielu spoločnosti Obchodný dom Bratislava s.r.o. v decembri 2018. Skupina má

záujem na kúpe obchodného podielu Spoločnosti Obchodný dom Bratislava s.r.o., čo potvrdzuje v roku 2018 podpísaním zmluvy o budúcej zmluve. V prípade neplatnosti Dohody o urovnaní je Skupina presvedčená o správnosti svojho výpočtu doplatku konečnej kúpnej ceny a preto konsolidovaná účtovná závierka neobsahuje žiadne prípadné zvýšenie záväzku.

Po 31. decembri 2017 nenastali okrem vyššie uvedeného iné udalosti majúce významný vplyv na verné zobrazenie skutočností, ktoré sú predmetom účtovníctva.

## **8. SPRÁVA AUDÍTORA S KONSOLIDOVANOU ÚČTOVNOU ZÁVIERKOU**

Správa audítora spolu s konsolidovanou účtovnou závierkou tvorí neoddeliteľnú prílohu výročnej správy.

## DODATOK SPRÁVY NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

Akcionárovi, dozornej rade a predstavenstvu spoločnosti **Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť**

### k výročnej správe

v zmysle § 27 odsek 6 zákona č. 423/2015 Z.z. o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o štatutárnom audite“)

I. Overili sme konsolidovanú účtovnú závierku spoločnosti **Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť a jej dcérskych spoločností** (ďalej len „skupina“) k 31. decembru 2017, uvedenú v prílohe priloženej výročnej správy Skupiny, ku ktorej sme dňa 29.10.2018 vydali správu nezávislého audítora z auditu konsolidovanej účtovnej závierky v nasledujúcom znení:

### SPRÁVA Z AUDITU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

#### Názor

Uskutočnili sme audit konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti **Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť a jej dcérskych spoločností** (ďalej len „skupina“), ktorá obsahuje konsolidovaný výkaz o finančnej situácii zostavený k 31. decembru 2017, konsolidovaný výkaz komplexného výsledku, konsolidovaný výkaz zmien vo vlastnom imaní a konsolidovaný výkaz peňažných tokov za rok končiaci k uvedenému dátumu, ako aj prehľad významných účtovných pravidiel a ďalšie vysvetľujúce informácie.

**Podľa nášho názoru, priložená konsolidovaná účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie skupiny k 31. decembru 2017, a konsolidované výsledky jej hospodárenia a konsolidované peňažné toky za rok končiaci k uvedenému dátumu v súlade s Medzinárodnými štandardami finančného výkazníctva v znení prijatom Európskou úniou.**

#### Základ pre názor

Audit sme vykonali podľa medzinárodných audítorských štandardov (International Standards on Auditing, ISA). Naša zodpovednosť podľa týchto štandardov je uvedená v odseku Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky. Od Spoločnosti sme nezávislí podľa ustanovení zákona č. 423/2015 o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o štatutárnom audite“) týkajúcich sa etiky, vrátane Etického kódexu audítora, relevantných pre náš audit konsolidovanej účtovnej závierky a splnili sme aj ostatné požiadavky týchto ustanovení týkajúcich sa etiky. Sme presvedčení, že audítorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

#### Zodpovednosť štatutárneho orgánu za konsolidovanú účtovnú závierku

Štatutárny orgán je zodpovedný za zostavenie a vernú prezentáciu tejto konsolidovanej účtovnej závierky podľa Medzinárodných štandardov finančného výkazníctva (IFRS) v znení prijatom Európskou úniou a za tie interné kontroly, ktoré považuje za potrebné na zostavenie konsolidovanej účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Pri zostavovaní konsolidovanej účtovnej závierky je štatutárny orgán zodpovedný za zhodnotenie schopnosti skupiny nepretržite pokračovať vo svojej činnosti, za opísanie skutočností týkajúcich sa nepretržitého pokračovania v činnosti, ak je to potrebné, a za použitie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti v účtovníctve, ibaže by mal v úmysle skupinu zlikvidovať alebo ukončiť jej činnosť, alebo by nemal inú realistickú možnosť než tak urobiť.

#### Zodpovednosť audítora za audit konsolidovanej účtovnej závierky

Našou zodpovednosťou je získať primerané uistenie, či konsolidovaná účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, a vydať správu audítora, vrátane názoru. Primerané uistenie je uistenie vysokého stupňa, ale nie je zárukou toho, že audit vykonaný podľa medzinárodných audítorských štandardov vždy odhalí významné nesprávnosti, ak také existujú. Nesprávnosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodu alebo chyby a za významné sa považujú vtedy, ak by sa dalo odôvodnene očakávať, že jednotlivito alebo v súhrne by mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov, uskutočnené na základe tejto konsolidovanej účtovnej závierky.

V rámci auditu uskutočneného podľa medzinárodných audítorských štandardov, počas celého auditu uplatňujeme odborný úsudok a zachovávame profesionálny skepticizmus. Okrem toho:

- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnej konsolidovanej účtovnej závierky, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a uskutočňujeme audítorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavame audítorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na poskytnutie základu pre náš názor. Riziko neodhalenia významnej nesprávnej v dôsledku podvodu je vyššie ako toto riziko v dôsledku chyby, pretože podvod môže zahŕňať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné vynechanie, nepravdivé vyhlásenie alebo obídenie internej kontroly.
- Oboznamujeme sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby sme mohli navrhnúť audítorské postupy vhodné za daných okolností, ale nie za účelom vyjadrenia názoru na efektívnosť interných kontrol skupiny.
- Hodnotíme vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosť účtovných odhadov a uvedenie s nimi súvisiacich informácií, uskutočnené štatutárnym orgánom.
- Robíme záver o tom, či štatutárny orgán vhodne v účtovníctve používa predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti a na základe získaných audítorských dôkazov záver o tom, či existuje významná neistota v súvislosti s udalosťami alebo okolnosťami, ktoré by mohli významne spochybniť schopnosť skupiny nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejeme k záveru, že významná neistota existuje, sme povinní upozorniť v našej správe audítora na súvisiace informácie uvedené v konsolidovanej účtovnej závierke alebo, ak sú tieto informácie nedostatočné, modifikovať náš názor. Naše závery vychádzajú z audítorských dôkazov získaných do dátumu vydania našej správy audítora. Budúce udalosti alebo okolnosti však môžu spôsobiť, že skupina prestane pokračovať v nepretržitej činnosti.
- Hodnotíme celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah konsolidovanej účtovnej závierky vrátane informácií v nej uvedených, ako aj to, či konsolidovaná účtovná závierka zachytáva uskutočnené transakcie a udalosti spôsobom, ktorý vedie k ich vernému zobrazeniu.

## II. SPRÁVA K ĎALŠÍM POŽIADAVKÁM ZÁKONOV A INÝCH PRÁVNÝCH PREDPISOV

### Správa k informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe – dodatok správy nezávislého audítora

Štatutárny orgán je zodpovedný za informácie uvedené vo výročnej správe, zostavenej podľa požiadaviek zákona o účtovníctve č.431/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov (Ďalej "zákon o účtovníctve"). Náš vyššie uvedený názor na konsolidovanú účtovnú závierku sa nevzťahuje na iné informácie vo výročnej správe.

V súvislosti s auditom konsolidovanej účtovnej závierky sme zodpovední za oboznámenie sa s informáciami uvedenými vo výročnej správe a posúdenie, či tieto informácie nie sú vo významnom nesúlade s auditovanou konsolidovanou účtovnou závierkou alebo našimi poznatkami, ktoré sme získali počas auditu konsolidovanej účtovnej závierky, alebo sa inak zdajú byť významne nesprávne.

Posúdili sme, či výročná správa Skupiny obsahuje informácie, ktorých uvedenie vyžaduje zákon o účtovníctve.

Na základe prác vykonaných počas auditu konsolidovanej účtovnej závierky, podľa nášho názoru:

- informácie uvedené vo výročnej správe zostavenej za rok 2017 sú v súlade s konsolidovanou účtovnou závierkou za daný rok,
- výročná správa obsahuje informácie podľa zákona o účtovníctve.

Okrem toho, na základe našich poznatkov o účtovnej jednotke a situácii v nej, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, sme povinní uviesť, či sme zistili významné nesprávne vo výročnej správe, ktorú sme dostali po dátume vydania tejto správy audítora. V tejto súvislosti neexistujú zistenia, ktoré by sme mali uviesť.

20.11.2018

TATRA-AUDIT s.r.o.  
Licencia SKAU č. 60  
040 01 Košice



Ing. Alena Zborovská  
Licencia SKAU č. 414